

Gf.IV.30.547/2012/3.

A Debreceni Ítéltábla a Dobrossy és Alexa Ügyvédi Iroda (CÍME, ügyintéző: Dr. Dobrossy István ügyvéd) által képviselt FELPERES NEVE (CÍME, Cg.: ..., adószám: ...) felperesnek -, a Dr. Szikes Péter ügyvéd (CÍME) által képviselt ALPERES NEVE (CÍME) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2011. október 27. napján meghozott 6.G.40.122/2010/24. számú ítéletével szemben a felperes által 26. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban - a 2013. április 10. megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett rendelkezéseit pedig helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50 000 (Ötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - az állami adóhatóság felhívásában megjelölt módon és számlára - 189 500 (Egyszáznolcvankilencezer-ötszáz) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a 24. sorszámu ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2 026 000 Ft tőkét és annak késedelmi kamatait, ezt meghaladóan pedig a keresetet elutasította. A döntésének - a fellebbezéssel érintett - indokolásában megállapította, hogy az egyéni vállalkozása keretében építőmesteri munkálatok elvégzésével foglalkozó alperes külön okiratban foglaltan három - a balmazújvárosi .../8., .../9., .../18. hrsz-ú ingatlanokon felépítendő - társasház kivitelezésére kötött megállapodást a megrendelő felperessel. A fellebbezéssel érintett balmazújvárosi .../18. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon az alperesnek 5 lakást és 4 garázst tartalmazó háromszintes társasház kivitelezését kellett volna megvalósítania a 2007. április 24. napján kötött megállapodásuk értelmében. A vállalkozói díjat a peres felek bruttó 58 860 000 Ft összegben határozták meg és a szerződés II. 2. pontja alatt megjelölt készségi fokhoz igazítottan részszámlázásban állapodtak meg. A teljesítés határideje 2007. december 15. napja volt.

Az alperes a szerződésben foglaltaknak megfelelően - az első három szakasz vonatkozásában - a munkálatokat elvégezte, amelyek ellenértékéért a felperes összesen

8 000 000 Ft vállalkozói díjat teljesített számára az első három részszámla alapján. A felperes a 2007. október 4. napján (helyesen: 2007. szeptember 10-én) keltezett felmondásában foglaltakra tekintettel az alperes a továbbiakban munkát nem végzett. A befejező kivitelezési munkák elvégzésére a felperes a **CÉG**-nek adott megrendelést, amely cég a kivitelezést 52 500 000 Ft vállalkozói díjért teljesítette.

A felperes a többször módosított keresetében a balmazújvárosi .../18. hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 5 209 357 Ft tőke és annak kamatai valamint a perrel felmerült költségei megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Arra hivatkozott, hogy amiatt keletkezett kára egyrészt, hogy a **CÉG** a munkát magasabb összegű vállalkozói díjért végezte el, mint amennyiért az alperesnek kellett volna elvégezni, másrészt három lakás tulajdonosa kötbér igényt érvényesített vele szemben, harmadrészt a 4. és 5. számú lakást - az alperesi késedelemmel összefüggésben - alacsonyabb áron tudta értékesíteni, amely utóbbi körülményből 3 158 152 Ft összegű kára keletkezett.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét részben alaposnak találta, azonban a felperesnek - a fellebbezéssel érintett részben - a kereseti követelését a 3 158 152 Ft tekintetében elutasította.

Megállapította, hogy sikertelen volt a felperes bizonyítása, illetve - a bizonyítási kötelezettségéről való tájékoztatása ellenére - nem ajánlott fel bizonyítást a 4., 5. számú lakások vonatkozásában az időközben bekövetkezett árcsökkenéssel előállt kára körében. Rögzítette, hogy a felperesnek egyrészt bizonyítania kellett volna, hogy a 4., 5. sz. lakásokat az alperes késedelmével összefüggésben értékesítette későbbi időszakban, másrészt, hogy a késedelem hiányában, - a kivitelezést korábbi időszakban befejezve - magasabb vételár lett volna elérhető, abban az időszakban ezen magasabb vételár mellett potenciális vevőket talált volna. Bizonyítania kellett volna azt is, hogy a későbbi időszakban az általa elért vételárnál magasabb összegre kereslet nem volt. E körben pedig bizonyítást fel sem ajánlott a felperes, ezért a kártérítési igényét az elsőfokú bíróság megalapozatlannak találta.

Az ítélet ellen a felperes és az alperes is terjesztettek elő fellebbezést, azonban az alperes fellebbezését az elsőfokú bíróság a hiánypótlási kötelezettség elmulasztása miatt hivatalból elutasította. Az alperes utóbb igazolási kérelmet terjesztett elő a fellebbezési illeték lerovásával egyidejűleg, azonban ezt a kérelmét az elsőfokú bíróság szintén elutasította, amely végzést a Debreceni Ítéltábla a .../4. számú végzésével helybenhagyta.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és az alperest további 3 158 152 Ft kártérítés, valamint másodfokú perköltsége megfizetésére kérte kötelezni.

Hivatkozott arra, hogy nem helytálló az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, amely szerint nem ajánlott fel bizonyítást az ingatlanok alacsonyabb áron való értékesítéséből keletkező kárával összefüggésben. Állította, hogy az elsőfokú eljárás során csatolásra kerültek azok a dokumentumok (adásvételi szerződések) amelyekből megállapítható, hogy az eredeti befejezési határidő időpontjában a társasházi lakások m² ára jóval magasabb volt, az új kivitelező által történt átadás időpontjában kialakult árnál. Álláspontja szerint a

csatolt szerződések szerinti összegekből (vállalkozói díj + vételár = teljes vételár) számított m² egységárak alapján megállapítható, hogy az 1., 2. és a 3. számú lakások egységárai (196 000 Ft/m²) jóval magasabbak, mint az alperes szerződésszegő magatartása miatt csak később értékesített 4. és 5. számú lakások egységárai (177 730 Ft/m²). Hangsúlyozta, hogy a vételárak közötti különbség [a két lakás alapterülete 172,86 m² szorozva a m² árak különbségével (18 270 Ft-tal)], az alperes szerződésszegő magatartásából származó kár. Mindemellett hivatkozott arra is, hogy ha az általa csatolt dokumentumok alapján nem lett volna egyértelműen megállapítható az őt ért kár mértéke, úgy szakértői bizonyításnak lett volna helye.

Az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A peres felek nem nyújtottak be joghatályos fellebbezést az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes keresetét 3 158 152 Ft-ot meghaladó mértékben elutasító, valamint az alperest 2 026 000 Ft tőke és annak kamatai megfizetésére vonatkozó részei ellen, ezért ezek a rendelkezések a Pp. 228. §-ának (3) és (4) bekezdései alapján (rész) jogerőre emelkedtek. Emiatt az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján csak a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a következőkkel egészíti ki illetve pontosítja:

A balmazújvárosi .../18. hrsz-ú ingatlan alperes által félbehagyott munkálataira a felperes a CÉG-vel 2007. szeptember 10. napján kötött megállapodást, ugyanis - az elsőfokú bíróság megállapításától eltérően - nem 2007. október 4-én történt meg a vállalkozási szerződés felmondása, hanem már

2007. szeptember 10. napján. Az új vállalkozási szerződésben a felek a teljesítés véghatáridejét 2008. július 1. napjában jelölték meg. (.../10. számú beadvány 2. és 3. számú melléklete.)

A 14. szám alatt csatolt melléletekből megállapítható volt, hogy a felperes a vállalkozási szerződést és a telekhányadra vonatkozóan az adásvételi szerződést a balmazújvárosi .../18. hrsz. alatt nyilvántartott 1. számú lakásra vonatkozóan 2007. július 24-én, a 2. számú lakásra vonatkozóan 2006. november 27. napján és a 3. számú lakásra pedig 2006. november 13. napján kötötte meg. Tehát a 2., 3. számú lakások vonatkozásában még azt megelőzően, hogy az alperessel a kivitelezésre vonatkozóan szerződést kötött volna. Az 1. számú lakás vonatkozásában a szerződő felek a teljesítés véghatáridejét 2008. február 28. napjában jelölték meg, míg a másik két szerződés esetében ez az időpont 2007. november 30. napja volt.

A keresettel érintett 4. lakásra vonatkozóan a felperes a szerződést 2008. február 29. napján, az 5. lakásra pedig 2008. február 26. napján kötötte meg, amelyekben a teljesítés véghatárideje 2008. július 1. napjában került megjelölésre.

Az így kiegészített tényállás alapján is megállapítható, hogy alaptalan a felperes fellebbezése.

A felperes kereseti igényével kapcsolatban az elsőfokú bíróság a 9. sorszámú jegyzőkönyvének 5. oldalán tájékoztatta a felperest, hogy a kártérítés jogcímen érvényesített igényével összefüggésben őt terheli a bizonyítás abban a tekintetben, hogy az általa megjelölt kára keletkezett, bizonyítania kell az alperes jogellenes magatartását, a kár és ezen magatartás közötti okozati összefüggést és a kárösszegezését is. Az elsőfokú bíróság arról is tájékoztatta az alperest, hogy a kártérítési felelősség alóli kimentés pedig őt terheli.

Az ítélet tábla megállapítása szerint az elsőfokú bíróság tájékoztatása a jogi képviselővel eljáró fél vonatkozásában helytálló volt, az megfelelt a Pp. 3. §-a (3) bekezdésében és az 1/2009. (VI.24.) PK. véleményben foglaltaknak.

Miként arra az elsőfokú bíróság is helyesen hivatkozott az ítéletének indokolásában, a felperest a bizonyítási kötelezettség nemcsak a kárösszegezésére, hanem a kártérítés szükségképpen feltételei vonatkozásában is terhelte, így főként abban a tekintetben, hogy kifejezetten az alperes szerződésszegő magatartása illetve a lakások alacsonyabb áron történő eladása között az okozati összefüggés fennáll. Azonban a felperes erre bizonyítást nem ajánlott fel, sem az elsőfokú eljárás során sem pedig a fellebbezésében.

Az elmaradt haszon mint kár érvényesítése tekintetében a bíróságnak körültekintően kell vizsgálnia azt, hogy a követelt összeghez az adott esetben a felperes (károsult) hozzájutott volna és attól kifejezetten az alperes magatartása miatt esett el.

A felperes által csatolt okiratokból megállapítható volt, hogy a felperes a 2. 3. sz. lakásra vonatkozó szerződést még az alperessel kötött szerződéskötés előtt, illetve az 1. sz. lakásra vonatkozót annak időpontja körül megkötötte annak ellenére, hogy akkor még a társasháznál kivitelezési munka nem, vagy alig történt. Ugyanakkor azt nem tudta igazolni, erre bizonyítást sem ajánlott fel - miként azt az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította -, hogy kifejezetten az alperes késedelmes magatartása miatt került sor arra, hogy a 4., 5. sorszámú lakásokat nem tudta megfelelő határidőben értékesíteni és ezért került sor az alacsonyabb ár kikötésére.

A felperes annak kockázatát, hogy társasház kivitelezésére vállalkozott és nem sikerült a kivitelezendő lakások telkeit még a kivitelezést megkezdése előtt értékesítenie, valamint a csak tervben létező lakások vonatkozásában a későbbi tulajdonosokkal vállalkozási szerződést kötnie, az adott esetben nem háríthatta át az alperesre.

Helyesen jutott arra a következtetésre is az elsőfokú bíróság, hogy az okozati összefüggést a felperes nem tudta bizonyítani, ezért feleslegessé vált a kárösszegezésének bizonyítására vonatkozó kötelezettsége, ugyanis, hogy ha a kártérítésnek egyik eleme is hiányzik, akkor szükségképpen nem lehet megállapítani a felelősséget.

Megjegyzi az ítélet tábla, más volna a helyzet abban az esetben, ha a felperes rendelkezett volna az alperessel kötött szerződése időpontjában vagy annak időtartama alatt az új lakástulajdonosok tekintetében megkötött adásvételi és vállalkozási szerződéssel és miután azok felmondásra kerültek volna, mással alacsonyabb áron tudta volna megkötni a

szerződéseket. A felperes azonban azt nem tudta bizonyítani, - miként azt az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította -, hogy kifejezetten azért nem tudta értékesíteni a perbeli lakásokat a 2008. év eleji időpontnál hamarabb, mert az alperes nem fejezte be a munkálatokat, ennek ugyanis nyilvánvalóan ellentmond az a körülmény, hogy az első három lakást már akkor sikerült eladnia, mikor még semmilyen (vagy csekély mértékű) kivitelezési munkálat folyt a perbeli ingatlanon.

A felperes az elsőfokú eljárásban a 4. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldalának 2. bekezdésében állította, hogy azért kellett a később kivitelezett lakásokat áron alul eladnia, mert a vevők előtt ismert volt, hogy a korábban épült és az alperes által kivitelezett lakásokban számos hiba volt, illetőleg a kivitelezés csúszott és a késedelem is az értékesítést akadályozta, továbbá rontotta az árat. Azonban a bíróságnak a 9. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldalán tett tájékoztatása ellenére ezzel összefüggésben bizonyítási kérelmet nem terjesztett elő és a 23. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldalának 7. bekezdése szerint a tárgyalás berekesztésére való figyelmeztetés után úgy nyilatkozott, hogy bizonyítási indítványa nincs.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét az ítéletábra a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján - utalással a Pp. 254. §-ának (3) bekezdésére is - helyes indokai alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a saját másodfokú eljárással felmerült költségét (ügyvédi munkadíj) maga köteles viselni. Köteles továbbá a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján megfizetni az alperes jogi képviselével felmerült ügyvédi munkadíjból eredő másodfokú perköltségét, melynek összegét az ítéletábra a Pp. 79. §-ának (1) bekezdése alapján hivatalból határozott meg „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a) pontja (5) és (6) bekezdései, valamint 4/A. §-ának (1) bekezdése alapján.

A pervesztes felperes köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt és „Az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvénynek (Itv.) - a 2011. december 31-ig hatályos - 46. §-ának (1) bekezdése alapján megállapított mértékű fellebbezési illeték megfizetésére az Itv. 74. §-ának (3) bekezdésére folytán irányadó „A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban” tárgyú 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdései alapján.

Debrecen, 2013. április 10.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit sk. a tanács elnöke - előadó bíró, Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk. bíró, Dr. Szűcs Lajos sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -